

DÉCISION DÉROGATIONS MINEURES / PERMISSION

| | |
|-----------------------------------|--|
| Date de la décision : | 15 mars 2024 |
| Groupe : | 1 - Urbain |
| Dossiers : | D08-02-23/A-00292 et D08-02-23/A-00293 |
| Demandes : | Dérogations mineures en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i> |
| Propriétaires/requérants : | Michael Krapez et Clara Mustata |
| Adresse de la propriété : | 454 et 456, rue Nelson |
| Quartier : | 12 – Rideau-Vanier |
| Description officielle : | Lot 29 (ouest de la rue Nelson), plan enregistré 45224 |
| Zonage : | R4-UB [480] |
| Règlement de zonage : | n° 2008-250 |
| Date de l'audience : | 6 mars 2024, en personne et par vidéoconférence |

PROPOSITION DES REQUÉRANTS ET OBJET DE LA DEMANDE

- [1] Les propriétaires souhaitent convertir la maison jumelée de deux étages existante en un immeuble d'habitation de faible hauteur comptant huit logements au total. Ils proposent d'ajouter un troisième étage et de construire un rajout de trois étages à l'arrière, conformément aux plans déposés avec les demandes.
- [2] Le 21 février 2024, le Comité a reporté l'audience prévue pour permettre aux requérants de discuter davantage de leur proposition avec la Ville.

DÉROGATIONS DEMANDÉES

- [3] Les propriétaires/requérants demandent au Comité d'accorder les dérogations mineures au Règlement de zonage décrites ci-après :

A-00292 : 454, rue Nelson :

- a) Permettre la réduction de la marge de recul de la cour latérale intérieure (nord) à 0,90 mètre, alors que le règlement exige une marge de recul latérale intérieure d'au moins 1,50 mètre.

- b) Permettre la réduction de la marge de recul de la cour arrière à 8 mètres, soit 25,9 % de la profondeur du lot, alors que le règlement exige une marge de recul arrière d'au moins 30 % de la profondeur du lot, soit 9,11 mètres dans le cas présent.

A-00293 : 456, rue Nelson :

- c) Permettre la réduction de la marge de recul de la cour latérale intérieure (sud) à 0,287 mètre, alors que le règlement exige une marge de recul latérale intérieure d'au moins 1,50 mètre.
- d) Permettre la réduction de la marge de recul de la cour arrière à 8 mètres, soit 25,9 % de la profondeur du lot, alors que le règlement exige une marge de recul arrière d'au moins 30 % de la profondeur du lot, soit 9,11 mètres dans le cas présent.

AUDIENCE PUBLIQUE

- [4] Mark Krapez, l'agent des requérants, présente un diaporama, dont une copie est conservée dans les dossiers du secrétaire-trésorier et que le coordonnateur, la coordonnatrice du Comité peut obtenir sur demande. En réponse aux questions du Comité, M. Krapez confirme que les requérants utiliseraient l'étroite entrée de cour pavée qui mène à la cour arrière pour l'enlèvement des ordures.
- [5] L'urbaniste de la Ville, Margot Linker, est également présente.
- [6] Le Comité entend également les observations orales de la personne suivante :
- D. Collister, résident, présente un diaporama soulignant ses préoccupations, dont une copie est conservée dans les dossiers du secrétaire-trésorier et que le coordonnateur, la coordonnatrice du Comité peut obtenir sur demande.
- [7] À l'issue de l'audience publique, le Comité met sa décision en délibéré.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ : DEMANDE ACCORDÉE

La demande doit satisfaire aux quatre critères prévus par la loi

- [8] Le Comité a le pouvoir d'autoriser une dérogation mineure aux dispositions du Règlement de zonage si, à son avis, la demande satisfait aux quatre critères énoncés au paragraphe 45(1) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*. Il doit examiner si la dérogation est mineure, si elle est souhaitable pour l'aménagement

ou l'utilisation appropriés du terrain, du bâtiment ou de la structure, et si l'objet et l'intention générale du Plan officiel et du Règlement de zonage sont respectés.

Éléments de preuve

- [9] Les éléments de preuve examinés par le Comité comprennent les observations orales formulées lors de l'audience, comme il est précisé ci-dessus, ainsi que les observations écrites suivantes, qui sont conservées dans les dossiers du secrétaire-trésorier et que le coordonnateur, la coordonnatrice du Comité peut obtenir sur demande :
- Demande et documents à l'appui, y compris une lettre d'accompagnement, des dessins architecturaux, les plans révisés, des photos de l'enseigne affichée et une déclaration d'affichage de l'enseigne
 - Rapport d'urbanisme de la Ville révisé le 4 mars 2024, sans aucune préoccupation; reçu le 4 mars 2024, sans aucune préoccupation; reçu le 16 février 2024, demandant un ajournement
 - Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel reçu le 14 février 2024, sans aucune préoccupation; courriel reçu le 1^{er} mars 2024, sans aucune préoccupation
 - Hydro Ottawa, courriel reçu le 14 février 2024, sans aucune observation
 - Ministère des transports, courriel reçu le 14 février 2024, sans aucune observation; courriel reçu le 1^{er} mars, sans aucune observation
 - J. Finlay, résident, courriel reçu le 20 février 2024, avec des préoccupations
 - D. Collister et J. Whiteford, résidents, courriel reçu le 21 février 2024, avec des préoccupations

Effet des observations sur la décision

- [10] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives aux demandes pour prendre sa décision et accorde les demandes.
- [11] Au vu des preuves fournies, le Comité est convaincu que les dérogations demandées respectent les quatre critères énoncés au paragraphe 45(1) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.
- [12] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » au sujet des demandes. Le rapport souligne que : « Le personnel ne s'attend pas à ce que le rajout ait un impact négatif sur la structure en général, car il semble que les petites marges de recul des cours latérales intérieures et les cours arrière peu profondes ne sont pas rares dans cet îlot de la rue Nelson et

qu'un paysagement végétalisé est en cours d'aménagement dans la cour arrière pour répondre aux exigences du zonage ».

- [13] Le Comité note également qu'aucune preuve n'a été présentée selon laquelle les dérogations demandées auraient une incidence négative inacceptable sur les propriétés avoisinantes.
- [14] Compte tenu des circonstances, le Comité estime que, comme la proposition s'inscrit bien dans les environs, les dérogations demandées sont, du point de vue de la planification et de l'intérêt public, souhaitables pour l'aménagement ou l'utilisation appropriés du terrain, du bâtiment ou de la structure sur la propriété, et par rapport aux terrains voisins.
- [15] Le Comité estime également que les dérogations demandées respectent l'objet et l'intention générale du Plan officiel parce que la proposition préserve le caractère du quartier.
- [16] Par ailleurs, le Comité est d'avis que les dérogations demandées respectent l'objet et l'intention générale du Règlement de zonage puisque la proposition représente un aménagement ordonné de la propriété qui est compatible avec les environs.
- [17] Enfin, le Comité conclut que les dérogations demandées, tant individuellement que cumulativement, sont mineures, car elles n'auront aucune incidence négative inacceptable sur les propriétés voisines ou le quartier en général.
- [18] LE COMITÉ DE DÉROGATION autorise donc les dérogations demandées **sous réserve que** l'emplacement et la taille de la construction proposée soient conformes au plan d'implantation déposé à la date estampillée par le Comité de dérogation, soit le 20 février 2024.

« *Jay Baltz* »
JAY BALTZ
PRÉSIDENT PAR INTÉRIM

« *John Blatherwick* »
JOHN BLATHERWICK
MEMBRE

« *Arto Keklikian* »
ARTO KEKLIKIAN
MEMBRE

Absente
ANN M. TREMBLAY
PRÉSIDENTE

« *Julianne Wright* »
JULIANNE WRIGHT
MEMBRE

« *Sharon Lécuyer* »
SHARON LÉCUYER
MEMBRE

Absent
SIMON COAKELEY
MEMBRE

J'atteste que la présente est une copie conforme de la décision rendue par le Comité de dérogation de la Ville d'Ottawa, datée du **15 mars 2024**.



Michel Bellemare
Secrétaire-trésorier

AVIS DE DROIT D'APPEL

Pour interjeter appel de la décision auprès du Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire (TOAT), veuillez faire parvenir un formulaire d'appel dûment rempli et accompagné du paiement au secrétaire-trésorier du Comité de dérogation avant le **4 avril 2024**, par courriel à cded@ottawa.ca et/ou par la poste ou par messagerie à l'adresse suivante :

Secrétaire-trésorier, Comité de dérogation
101, promenade CentrepoinTE, 4^e étage, Ottawa (Ontario) K2G 5K7

Le formulaire d'appel est disponible sur le site Web du TOAT à www.olt.gov.on.ca. Le TOAT a fixé à 400 \$ les droits d'appel par type de demande et à 25 \$ les droits de chaque appel supplémentaire. Le paiement peut être effectué par chèque certifié ou mandat à l'ordre du ministre des Finances de l'Ontario, ou par carte de crédit. Veuillez indiquer sur le formulaire d'appel si vous souhaitez payer par carte de crédit. Si vous avez des questions à poser au sujet du processus d'appel, veuillez communiquer avec le bureau du Comité de dérogation en composant le 613-580-2436 ou par courriel à cded@ottawa.ca.

Seuls les requérants, le ministre ou une personne déterminée ou un organisme public ayant un intérêt dans l'affaire peuvent faire appel de la décision auprès du Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire. Une « personne déterminée » ne comprend pas un particulier ou une association communautaire.

Il n'existe aucune disposition permettant au Comité de dérogation ou au TOAT de prolonger le délai légal pour déposer un appel. Si le délai n'est pas respecté, le TOAT n'a pas le pouvoir de tenir une audience pour examiner votre appel.

Ce document is also available in English.

Committee of Adjustment
City of Ottawa
Ottawa.ca/CommitteeofAdjustment
cofa@ottawa.ca
613-580-2436



Comité de dérogation
Ville d'Ottawa
Ottawa.ca/Comitedederogation
cded@ottawa.ca
613-580-2436